



【新聞稿】

發稿單位：瑞普國際物業股份有限公司

發稿日期：民國 98 年 1 月 22 日

「售後回租」勢必成為 2009 年商用不動產投資市場的主流

瑞普國際物業總經理劉美華表示，壽險公司近年來(如下表)的不動產投資金額比例，均約占資金運用總額的 4%，並且在 2004 年遇到 SARS 時，仍然有 4.63%的水準。在 2004 年至 2007 年壽險業的資金運用總額平均每年有 8,326 億元的成長，如 2009 年壽險業能保持資金運用總額的成長及不動產投資佔資金運用總額的 4%比例，劉美華相信壽險公司在 2009 年仍會有不動產加碼投資。而且壽險公司考量目前的海外投資、股市趨勢走勢不明，相對的不動產租金就有穩健的租金收益，只要選擇適當的標的，不僅在短期內可收租，有穩定的 4-6% 收益，長期來看也有增值的潛力。相信不動產投資佔壽險業資金運用總額之比例會提高。

但哪一種不動產投資才是現在壽險業最心儀的對象？劉美華相信內科整棟「售後回租」的廠辦大樓應是現時較為合適的投資標的，因為這些大樓比較符合壽險公司的三大要求：(1)擁有整棟大樓的所有權及管理權；(2)有即時穩定收益；及(3)位於具發展潛力及交通便利之區域。

至於在 2008 年初不少壽險公司考量加重的土地開發投資，劉美華表示在最近半年，市況逆轉，大部分壽險公司都暫不考量風險較高的土地開發投資項目，而專注在「售後回租」及「帶租約」的投資標的。

而「售後回租」的模式也廣為賣家接受，現在有許多企業為了活絡財務結構、增加現金部位，以專注於本業經營，考慮將自用總部大樓以「售後回租」的模式，將自有不動產出售，然後再回租，不單可令企業有一大筆出售不動產的現金收益，同時可繼續使用原辦公室/廠房，不會影響企業的正常運用。正因買賣雙方均有意，光就去年下半年幾宗重大「售後回租」個案，包括亞矽科技大樓、八大電視大樓、致伸科技大樓、大眾電腦總部大樓。因此，劉美華相信「售後回租」及「帶租約」的買賣勢必成為 2009 年商用不動產投資市場的主流。



表：台灣人身保險業資金運用狀況

年度	2004		2005		2006		2007		2008/10	
	金額 (百萬元)	比例 (%)	金額 (百萬元)	比例 (%)	金額 (百萬元)	比例 (%)	金額 (百萬元)	比例 (%)	金額 (百萬元)	比例 (%)
不動產 投資 (不含 自用)	230,690	4.63	240,473	4.12	261,736	3.83	294,946	3.96	308,329	4.04
資金運 用總額	4,980,390	100	5,838,282	100	6,825,749	100	7,448,283	100	7,626,771	100

資料來源：財團法人保險事業發展中心